UMOWA NR TBS.271.8.2018

zawarta w dniu ………..2018 r. w Kurzętniku pomiędzy:

**Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kurzętniku** z siedzibą w Kurzętniku przy ul. Tadeusza Kościuszki 17 wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000673223, zwaną w dalszym ciągu umowy **Zamawiającym** reprezentowaną przez: **Rafała Jasińskiego -**Prezesa Zarządu

a

**…………………………………………………………………………………………..**

zwanym w dalszym ciągu umowy **Wykonawcą,** którą reprezentuje: **……………………………………………………..** - ………………..

o następującej treści :

**§1**

**Przedmiot umowy**

1. Zgodnie z uchwałą Zarządu nr /…./2018 z dnia ……….2018 r. o wyborze oferty w postępowaniu prowadzonym w formie konkursu ofert, **Zamawiający** zleca, a **Wykonawca** przyjmuje do wykonania prace w zakresie: wykonania zwartej zabudowy kuchennej w ramach budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego (Nr.1) w ramach I etapu inwestycji Os. Dębno ul. Kościuszki w Kurzętniku.

Zakres robót obejmuje:

1. wykonanie zabudowy kuchennej w zakresie :

- szafki kuchenne stojące (zabudowane z półkami), wyposażone w blat o grubości min. 38 mm, w ilości 77 mb

- szafki wiszące 66 mb,

b) zakup i montaż płyty grzewczej indukcyjnej (60x60) w blacie roboczym 23 szt.

c) zakup i montaż kominowego okapu nad kuchennego szer. 60 cm 21 szt.

d) montaż zlewozmywaka dwukomorowego w blacie roboczym 23 szt.

2. Szczegółowy opis i zakres robót zawiera dokumentacja projektowa oraz zestawienie zakresu wykończenia lokali, które to dokumenty Zamawiający udostępnił Wykonawcy w dniu podpisania niniejszej umowy.

**§2**

**Przedstawiciele stron umowy odpowiedzialni za jej realizację**

1**. Wykonawca** oświadcza, ze zakres prac określony niniejszą umową wykonywać samodzielnie i wyznacza jako osobę odpowiedzialną za właściwą realizację Umowy oraz do kontaktów z zamawiającym ………………………………………….. tel………………….

2. **Zamawiający** wyznacza jako osobę odpowiedzialną za właściwą realizację Umowy oraz do kontaktów z Zamawiającym: RAFAŁ JASIŃSKI – tel. 696-696-134 .

**§3**

**Obowiązki Stron**

1. **Wykonawca** jest odpowiedzialny za prowadzenie robót z najwyższą starannością i zgodnie z:

1) obowiązującymi przepisami prawa,

2) z projektem budowlanym, wiedzą techniczną i zasadami sztuki budowlanej,

3) polskimi normami i/lub normami zharmonizowanymi z UE,

4) warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót,

5) zaleceniami dostawców i producentów materiałów, w tym przede wszystkim w zachowaniu właściwej technologii wykonywania robót,

6) zaleceniami Kierownika Budowy i Inspektora Nadzoru Inwestorskiego,

7) umową o wykonanie prac zawartą pomiędzy **Wykonawcą** , a **Zamawiającym**.

8) zasadami bezpieczeństwa w zakresie bhp i przepisów przeciwpożarowych na placu budowy.

2**. Wykonawca** nie ma prawa do:

a) wprowadzania robót zamiennych lub dodatkowych bez uprzedniej zgody Zamawiającego wyrażonej w formie pisemnej,

b) wprowadzania istotnych zmianw technologii robót i dokumentacji, bez uprzedniej zgody Zamawiającego wyrażonej w formie pisemnej.

3. Do podstawowych obowiązków **Zamawiającego** należy terminowa zapłata umówionego wynagrodzenia, współdziałanie z Wykonawcą w celu realizacji zamówienia, a także przekazanie placu robót i dostarczenie niezbędnej dokumentacji technicznej lokali.

**§4**

**Odpowiedzialność**

1. **Wykonawca** jest odpowiedzialny za stosowanie i bezpieczeństwo wszelkich działań prowadzonych na terenie budowy.

2. Za szkody będące następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania umowy **Wykonawca** odpowiadać będzie wobec **Zamawiająceg**o na zasadach ogólnych w oparciu o przepisy Kodeksu cywilnego.

**§5**

**Termin realizacji umowy**

Strony ustalają termin realizacji przedmiotu umowy określonego w §1 :

1) w pełnym zakresie tj. w okresie realizacji robót ………………………….. - od dnia …………..2018 r. do dnia………………2018.

2) w ograniczonym zakresie tj. w okresie obowiązującej rękojmi i gwarancji - od dnia dokonania odbioru końcowego robót do dnia, w którym upłynie okres rękojmi i gwarancji udzielonej przez wykonawcę robót lub do dnia odbioru usuniętych przez wykonawcę prac wszystkich wad i usterek stwierdzonych w tym okresie, w zależności od tego, który termin później się kończy.

3) Za termin wykonania przedmiotu umowy uważa się datę protokołu odbioru końcowego całości zadania określonego niniejszą umową, podpisany w obecności przedstawicieli Stron.

**§6**

**Gwarancje**

1. **Wykonawca** udziela gwarancji jakości i gwarancji na wykonany przedmiot umowy.

2. Okres gwarancji jakości i gwarancji na użyte materiały i na wykonane roboty wynosi …….. miesięcy licząc od dnia odebrania przez **Zamawiającego** przedmiotu zamówienia i podpisania (bez uwag) protokołu końcowego odbioru robót.

3. Okres gwarancji jakości i gwarancji za dostarczone i zamontowane przedmioty wynosi …….. miesięcy licząc od dnia odebrania przez **Zamawiającego** przedmiotu zamówienia i podpisania (bez uwag) protokołu końcowego odbioru robót.

4. W przypadku zastąpienia materiałów lub elementów wykończeniowych lokalu – materiałami lub elementami dostarczonymi przez Zamawiającego – **Wykonawca** robót udziela gwarancji wyłącznie na wykonane prace i nie ponosi odpowiedzialności za wady przekazanych materiałów.

5. W okresie gwarancji jakości **Wykonawca** jest odpowiedzialny za powstałe wady na zasadach określonych w przepisach Kodeksu Cywilnego. W celu skorzystania z uprawnień gwarancyjnych wystarczające jest zgłoszenie przez Zamawiającego roszczeń w terminie obowiązywania gwarancji.

6. **Zamawiający** wyznaczy terminy przeglądów w okresie gwarancji i rękojmi, a w razie stwierdzenia wad, wyznaczy termin ich usunięcia. Z przeglądów sporządza się protokoły podpisane przez obydwie strony.

7.Niezależnie od wyznaczonych terminów przeglądów, Wykonawca na każde żądanie Zamawiającego usunie wady zgłoszone przez niego w czasie eksploatacji przedmiotu w okresie obowiązywania gwarancji i rękojmi.

8.W przypadku stwierdzenia podczas odbioru wystąpienia wad nienadających się do usunięcia **Zamawiający** może:

a) obniżyć odpowiednio wynagrodzenie na podstawie protokołu sporządzonego przez obie Strony, jeżeli wady te nie uniemożliwiają użytkowania przedmiotu,

b) odstąpić od umowy albo żądać wykonania przedmiotu odbioru po raz drugi.

9. Niniejsza umowa stanowi dokument gwarancji jakości w rozumieniu przepisów Kodeksu Cywilnego.

**§7**

**Wynagrodzenie**

1. Za wykonanie przedmiotu niniejszej umowy strony ustalają wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie ……………..**zł netto + …….. zł VAT = ……….. zł brutto**, (słownie brutto: ……………………………………………………………………..).

2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 obejmuje koszty wszelkich czynności niezbędnych do prawidłowego i terminowego wykonania przedmiotu umowy, z uwzględnieniem wymagań zawartych w dokumentacji przetargowej i projektowej.

3. Zamawiający dopuszcza możliwość wystąpienia w trakcie realizacji przedmiotu umowy konieczności wykonania robót zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie zabudowy i specyfikacji - w sytuacji, gdy ich wykonanie będzie niezbędne do prawidłowego, tj. zgodnego z zasadami wiedzy technicznej i obowiązującymi na dzień odbioru robót przepisami wykonania przedmiotu umowy określonego w §1.

4. Strony ustalają, że wynagrodzenie ryczałtowe pozostaje niezmienne przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy bez względu na zakres i wartość udzielonych wykonawcy robót przez **Zamawiającego** zamówień na wykonanie robót dodatkowych i robót zamiennych, a także ilości i wyników przeprowadzonych przeglądów w okresie rękojmi i gwarancji.

**§8**

**Rozliczenie wynagrodzenia**

1. Strony ustalają, że rozliczenie za wykonanie przedmiotu umowy będzie odbywało się fakturami częściowymi za wykonane elementy/etapy robót ujęte w harmonogramie rzeczowo-finansowym stanowiącym załącznik do niniejszej Umowy. Przewidywana liczba faktur częściowych 3.

2. Z ostatniej złożonej faktury, **Wykonawcy** potrącone zostanie 5% łącznego wynagrodzenia , które zostanie zwrócone po upływie obowiązywania okresu rękojmi i gwarancji określonego w § 6 ust. 2 i 3 umowy.

3. Wynagrodzenie o którym mowa w ust. 1 płatne będzie w terminie 14 dni od daty przedłożenia przez **Wykonawcę** prawidłowo wystawionej częściowej faktury VAT.

4. Za datę płatności faktury przyjmuje się dzień obciążenia rachunku bankowego

**Zamawiającego**.

5. Zapłata wynagrodzenia nastąpi przelewem na konto **Wykonawcy** wskazane na fakturze.

6. Wierzytelności wynikające z niniejszej umowy nie mogą być przedmiotem przelewu bez pisemnej zgody **Zamawiającego.**

**§9**

**Kary umowne**

1) **Wykonawca** zapłaci **Zamawiającemu** kary umowne:

a) za powierzenie wykonania prac w zakresie przedmiotu umowy bez zgody **Zamawiającego** innemu wykonawcy - w wysokości 500 zł za każde takie powierzenie,

b) w wysokości 0,1% wynagrodzenia brutto określonego w §7 ust. 1 za każdy dzień opóźnienia w terminie realizacji umowy o którym mowa w §5,

c) w wysokości 10% wynagrodzenia netto określonego w §7 ust. 1 w przypadku rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym przez **Zamawiającego** z przyczyn leżących po stronie **Wykonawcy,** a określonych w §10 ust.1,

2. **Zamawiający** zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.

**§10**

**Odstąpienie od umowy**

1. **Zamawiający** może odstąpić od umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:

a) wykonywania umowy przez **Wykonawcę** w sposób niezgodny z obowiązującymi przepisami prawa lub z postanowieniami niniejszej umowy, w szczególności w przypadku naruszeń w zakresie podstawowych obowiązków **Wykonawcy** opisanych w §3 ust. 1 i po dwukrotnym pisemnym zawiadomieniu **Wykonawcy** przez **Zamawiającego** o stwierdzeniu takich naruszeń,

b) opóźnienia w rozpoczęciu realizacji przedmiotu umowy, gdy opóźnienie przekracza 14 dni,

c) zaniechania realizacji przedmiotu umowy, a w szczególności przerwania realizacji przedmiotu umowy, gdy przerwa przekracza 21 dni,

2. **Wykonawca** może odstąpić od umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku gdy:

a) Zamawiający odmawia bez uzasadnionej przyczyny odbioru robót,

b) Zamawiający zawiadomi Wykonawcę, że nie jest w stanie realizować swoich obowiązków wynikających z umowy.

3. Odstąpienie od umowy może nastąpić wyłącznie w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, z podaniem uzasadnienia - w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności uzasadniających odstąpienie od umowy.

4. Odstąpienie będzie skuteczne natychmiast tj. z chwilą doręczenia drugiej stronie oświadczenia o odstąpieniu i będzie wywierało skutek na przyszłość, przy zachowaniu w pełni wszystkich uprawnień nabytych przez Strony przed dniem odstąpienia, a określonych w niniejszej umowie.

5. W razie odstąpienia od umowy z przyczyn określonych w ust.1.lit.a i c **Zamawiający** nie jestzobowiązany do dokonania odbioru zrealizowanej części przedmiotu umowy oraz zapłaty z tego tytułu wynagrodzenia na zasadach określonych w § 8.

6. W przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn określonych w ust. 2 lit.a i b strony zobowiązane są do następujących czynności:

a) Wykonawca wspólnie z Zamawiającym sporządzą protokół inwentaryzacji wykonanych robót.

b) Strony wspólnie ustalą sposób zabezpieczenia przerwanych robót.

c) Wykonawca sporządzi wykaz materiałów i urządzeń, których nie może wykorzystać do realizacji innych robót, a Zamawiający jest zobowiązany pokryć ich koszt oraz je przejąć.

d) Wykonawca usunie z terenu budowy obiekty i urządzenia oraz materiał i konstrukcje stanowiące jego własność.

e) Wykonawca zgłosi do odbioru roboty wykonane do czasu odstąpienia od umowy oraz roboty zabezpieczające.

f) Zamawiający jest zobowiązany do odbioru wykonanych robót.

**§11**

**Zmiany postanowień umowy**

1. **Zamawiający** przewiduje możliwość dokonania zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy.

2.**Zamawiający** określa następujące warunki, w jakich przewiduje możliwość dokonania zmian zawartej umowy, w następujących przypadkach:

a) wystąpienia okoliczności, których nie można było przewidzieć pomimo zachowania należytej staranności,

b)zmiany terminu realizacji umowy w przypadku zawieszenia robót przez Zamawiającego,

c) zmiany terminu realizacji umowy w przypadku zmiany dokumentacji projektowej,

d) zmiany terminu realizacji umowy w przypadku wykonania robót zamiennych,

e) zmiany terminu realizacji umowy w przypadku wystąpienia przestojów i opóźnień zawinionych przez Zamawiającego lub Generalnego Wykonawcę,

f)zmiany terminu realizacji umowy w przypadku działania siły wyższej tj. wyjątkowego zdarzenia lub okoliczności,

g) zmiany terminu realizacji umowy w przypadku nieterminowego lokali,

h) zmiany terminu realizacji umowy w przypadku epidemii, działań rządowych,

i) zmiany terminu na skutek działań osób trzecich lub organów władzy publicznej, które spowodują przerwanie lub czasowe zawieszenie realizacji zamówienia.

j) w przypadku urzędowej zmiany stawki VAT,

k) wystąpienia oczywistych omyłek pisarskich i rachunkowych w treści umowy.

l) ograniczenie zakresu robót wynikające z wprowadzenia zmian istotnych lub nieistotnych w rozumieniu Prawa budowlanego w dokumentacji projektowej, które wynikły w trakcie realizacji robót i były konieczne w celu prawidłowej realizacji przedmiotu zamówieni,

ł)zmiany terminu realizacji umowy na skutek przedłużającej się procedury przetargowej.

3. Warunkiem dokonania zmian postanowień umowy jest zgoda obu stron wyrażona na piśmie pod rygorem nieważności takiej zmiany w formie aneksu do umowy.

**§12**

**Postanowienia końcowe**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie w szczególności przepisy Kodeksu Cywilnego, ustawy Prawo Budowlane oraz przepisy wykonawcze do ustawy Prawa Budowlane.

2. W razie powstania sporu na tle wykonania niniejszej umowy **Wykonawca** i **Zamawiający** są zobowiązani przede wszystkim do wyczerpania drogi postępowania reklamacyjnego i mediacyjnego.

3. Reklamacje wykonuje się poprzez skierowanie konkretnego roszczenia **Wykonawcy** do **Zamawiającego** lub **Zamawiającego** do **Wykonawcy**.

4. Strona, do której kierowane jest roszczenie ma obowiązek pisemnego ustosunkowania się do zgłoszonego roszczenia w terminie 14 dni od daty jego otrzymania.

5. W razie odmowy uznania roszczenia, względnie nie udzielenia odpowiedzi na roszczenie w terminie, o którym mowa w ust. 4, strony uprawnione są do rozpoczęcia mediacji lub wystąpienia na drogę sądową.

6. Wszelkie spory, mogące wyniknąć z tytułu niniejszej umowy, będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby **Zamawiającego**.

7. Strony zgodnie oświadczają, że wszelka korespondencja pomiędzy nimi winna być kierowana na adresy:

 **Zamawiającego**: 13-306 Kurzętnik, ul. Tadeusza Kościuszki 17

 **Wykonawcy**: ……………………………………………………………….

8. Strony zobowiązują się do wskazania zmian adresów do doręczeń pod rygorem przyjęcia, że korespondencja wysłana pod adres dotychczasowy jest doręczona skutecznie.

9. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

**Zamawiający: Wykonawca:**

…………………... ………………………